

# Bebauungsplan Nr. 6/12 "Gemeindeacker" der Gemeinde Schkopau, OT Korbetha

## TEIL A - PLANZEICHNUNG



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### 1. FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

**WA** Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl

z. B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

z. B. FH 9 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß FH=Firsthöhe

Bauweise, Baugrenzen

offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

Baulinie

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Pflicht zur Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der jeweiligen Eigentümer der anliegenden Grundstücke und der Versorgungsträger

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Bemaßungslinie mit Maßangabe in Meter

### 2. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

vorhandene bauliche Anlagen

vorhandene Flurstücksgrenze

673 Bezeichnung vorhandener Flurstücke

### 3. ERLÄUTERUNGEN DER NUTZUNGSSCHABLONE

| Art der baulichen Nutzung | Grundflächenzahl | Zahl der Vollgeschosse baulicher Anlagen |
|---------------------------|------------------|--|
| WA 1                      | 0,4              | II                                       |
| WA 2                      | 0,4              | I  |

## RECHTSGRUNDLAGE

§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB

§ 4 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB

§ 19 Abs. 1 BauNVO

§ 16 Abs. 2 Nr.1 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO

§ 22 BauNVO

§ 23 BauNVO

§ 23 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

§ 9 Abs. 7 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

§ 16 Abs. 5 BauNVO

## II BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 85 BauO LSA)

1.0 Mit Ausnahme von Hecken sind Grundstückseinfriedungen auf der straßenzugewandten Seite nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig. Hecken dürfen maximal eine Höhe von 2,00 m erreichen.

## TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 WA - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

1.1.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet sind

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit unzulässig. (§ 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 4 Abs. 3 BauNVO)

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

2.1 Es gelten die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte als Obergrenze.

2.2 Die in der Nutzungsschablone angegebene maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Angabe in Metern über der Geländeoberkante festgesetzt. Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO bezieht sich die festgesetzte Firsthöhe der baulichen Anlagen jeweils auf die mittlere Höhenlage der westlichen Straßenbegrenzungslinie der östlich des Plangebietes verlaufenden Dorfstraße in Bezug auf die Tiefe des zu bebauenden Grundstücks.

2.3 In dem Allgemeinen Wohngebiet sind Garagen und überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO außerhalb der südlichen Baugrenze ausgeschlossen.

3.0 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

3.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet ist es ausnahmsweise zulässig, das Hauptgebäude nicht auf der Baulinie zu errichten, wenn direkt vor dem Hauptgebäude eine Garage oder ein Carport gebaut werden und diese/dieser auf der Baulinie errichtet wird.

4.0 Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

4.1 Die Mindestgröße der Grundstücke in dem Allgemeinen Wohngebiet beträgt 800 m².

5.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.1 Zum Schutz von Gehölzbrütern sind die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume zu erhalten.

5.2 Zum Schutz der Zauneidechsen sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze ist ein ca. 10 m breiter Streifen beginnend ab Mitte März regelmäßig zu mähen (Mahdhöhe 5 cm). Die Mahd ist zu wiederholen, sobald der Aufwuchs höher ist als 10 cm.

Die innerhalb des gemähten Streifens vorkommenden Zauneidechsen sind durch einen Fachgutachter in die zuvor hergerichteten Flächen gemäß Festsetzung 3.4 durch Abfangen mit Hand umzusetzen. Der Zeitraum der Umsetzung erfolgt zu Zeiten hoher Mobilität der Art: vor der Eiablage (April bis Mai).

Kann diese Zeitvorgabe nicht eingehalten werden, so ist der Abfang vor dem Rückzug in die Winterquartiere (August bis Oktober) durchzuführen. Die Mahd ist dann ab Ende Juli durchzuführen.

Der Abfang ist zu protokollieren.

5.3 Zum Schutz der Zauneidechsen ist entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze ein Reptilienschutzzaun aufzustellen. Dieser ist bis über den gesamten Zeitraum der Umsetzung des Bebauungsplans vorzuhalten und regelmäßig auf Funktionsfähigkeit durch einen Fachgutachter zu prüfen. Die Kontrollen und der Rückbau sind zu protokollieren.

5.4 Innerhalb des nördlich angrenzenden Flurstücks 713, Flur 2 Gemarkung Korbetha sind 5 Ersatzhabitate für Zauneidechsen mit etwa 10 m² Grundfläche anzulegen. Die Auswahl der Standorte und die Anlage der Habitate sind durch einen Fachgutachter zu begleiten. Die Fertigstellung der Ersatzhabitate ist der unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.

6.0 Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

6.1 In dem in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Bereich nördlich der Dorfstraße sind keine Ein- und Ausfahrten zulässig.

## SATZUNG

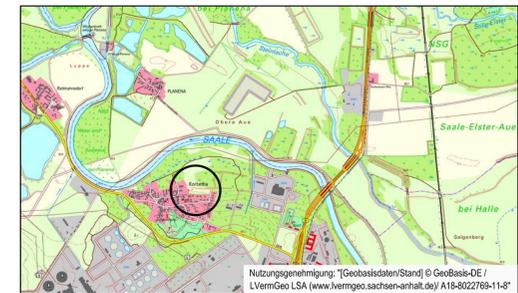
für das Gebiet der Gemeinde Schkopau über den Bebauungsplan Nr. 6/12 "Gemeindeacker" der Gemeinde Schkopau, Ortsteil Korbetha, Flurstück 95/3 der Flur 2 in der Gemarkung Korbetha.

- Aufgrund des § 8 Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288) i. V. m. §§ 2 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist sowie der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3788) hat der Gemeinderat der Gemeinde Schkopau am ..... Beschluss Nr. .... den Bebauungsplan Nr. 6/12 "Gemeindeacker" als Satzung beschlossen.

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Die Bebauungssatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) in der Fassung vom ..... 2019 werden hiermit ausgefertigt.

Schkopau, ..... Bürgermeister (Siegel)



## Gemeinde Schkopau, OT Korbetha Bebauungsplan Nr. 6/12 "Gemeindeacker"

### Entwurf

Planungsbüro: StadtLandGrün  
Stadt- und Landschaftsplanung  
Am Kirchtor 10  
06108 Halle (Saale)

Datum: Mai 2021

Gemarkung: Korbetha

Flur: 2

Maßstab: 1 : 500

Kartengrundlage: ALK Daten

Vervielfältigungserlaubnis: [Geobasisdaten/Stand] © GeoBasis-DE / L VermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18-8022769-11-8\*